

О. В. КАФАРСЬКИЙ. ОСОБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ ТА АГРАРНИХ ВІДНОСИН У СФЕРІ СІЛЬСЬКОГО ТУРИЗМУ УКРАЇНИ

Досліджуються особливості земельних та аграрних відносин у сфері сільського туризму України. Зроблено висновки про те, що основними суб'єктами сільського туризму є особисті селянські господарства та фермерські господарства.

Ключові слова: сільський туризм, суб'єкти сільського туризму, особисті селянські господарства, фермерські господарства, земельні та аграрні відносини у сільському туризмі.

Исследуются особенности земельных и аграрных отношений в сфере сельского туризма Украины. Сделаны выводы о том, что основными субъектами сельского туризма являются личные крестьянские хозяйства и фермерские хозяйства.

Ключевые слова: сельский туризм, субъекты сельского туризма, личные крестьянские хозяйства, фермерские хозяйства, земельные и аграрные отношения в сельском туризме.

The author of the article probes the features of the landed and agrarian relations in the field of rural tourism of Ukraine. During research conclusions are done that the basic subjects of rural tourism are the personal peasant economies and farmer economies.

Key words: rural tourism, subjects of rural tourism, personal peasant economies, farmer economies, landed and agrarian relations in rural tourism.

Основою подальшого розвитку та ефективного функціонування сільського туризму є, по-перше, наявність земельних ресурсів, на яких можливе розміщення агротуристичної бази, а по-друге, відповідні суб'єкти, які здатні займатися сільським туризмом. Це, у свою чергу, свідчить про об'єктивний зв'язок між туристичними відносинами, з одного боку, та земельними і аграрними відносинами, з іншого боку.

Слід зазначити, що законодавчі положення щодо використання громадянами України земель на праві власності та на праві користування (оренди) закріплено в Земельному кодексі України від 25 жовтня 2001 року. Зокрема, ЗК запроваджує такі групи земель, як «земельні ділянки особистих селянських господарств» (ст. 33) та «земельні ділянки фермерських господарств» (ст. 31)¹.

З огляду на той факт, що за правовим статусом характер діяльності особистого селянського господарства відрізняється від фермерського господарства, відмінним є й правовий статус земель цих господарств та порядок їх використання. Такий стан речей потребує детального дослідження питання щодо використання селянськими садибами (селянськими господарями) для ведення їх господарської діяльності як земельних ділянок особистого селянського господарства, так і земель фермерського господарства.

Згідно з ст. 5 Закону України «Про особисте селянське господарство» від 15 травня 2003 р.², суб'єктом земельних відносин у особистих селянських господарствах є члени господарства в особах одного члена господарства, подружжя, кількох членів господарства. Фактично, це означає, що особисте селянське господарство може складатися з однієї особи – власника земельної ділянки (право при-

© КАФАРСЬКИЙ Олександр Володимирович – аспірант кафедри трудового, екологічного та аграрного права Юридичного інституту Прикарпатського національного університету ім. В. Стефаника

ватної власності одного члена господарства). У його складі може бути подружжя, якому земельна ділянка належить на праві спільної сумісної власності, тобто без визначення часток кожного з подружжя.

Хоча Закон України «Про особисте селянське господарство» не передбачає можливості використання земельної ділянки двома або більшою кількістю членів особистого селянського господарства (не членами подружжя) на праві спільної сумісної власності, видається, що за бажанням і згодою всіх членів господарства, такий правовий режим землевикористання слід вважати законним. Останнє впливає з загальних цивільних засад регламентації права спільної власності.

Згідно з ч.2 ст.5 Закону України «Про особисте селянське господарство», для ведення особистого селянського господарства використовують земельні ділянки у розмірі не більше 2,0 га, передані фізичним особам у власність або в оренду в порядку, встановленому законом.

Однак, Закон також передбачає, що розмір земельної ділянки особистого селянського господарства може бути збільшений у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) та її спадкування членами особистого селянського господарства відповідно до Закону. При цьому власнику земельної частки (паю) належить вирішальне право у визначенні цільового призначення земельної ділянки, яку він отримує у власність шляхом виділення паю у натурі.

Отже, Закон передбачає можливість використання земельної ділянки, отриманої в результаті виділення в натурі земельної частки (паю), для ведення особистого селянського господарства. Відповідно і цільове призначення такої земельної ділянки має бути визначене не «для ведення товарного сільського сільськогосподарського виробництва», а «для ведення особистого селянського господарства».

По-перше, власник земельної частки (паю) має право вимагати виділення її в натурі у вигляді однієї земельної ділянки, право власності на яку посвідчується виданим на його ім'я державним актом на право власності на земельну ділянку.

По-друге, якщо в складі сільськогосподарських земель, з яких виділяється земельна частка (пай), представлені два чи більше видів сільськогосподарських угідь (рілля, сади чи виноградники, сінокоси, пасовища, перелоги), то власник земельної частки (паю) має право вимагати виділення паю в натурі не однією, а двома земельними ділянками з різним складом сільськогосподарських угідь. При цьому на кожен земельну ділянку має бути виданий державний акт на право власності, в якому має бути зафіксоване цільове призначення кожної з ділянок. За бажанням їх власника цільове призначення однієї ділянки може бути «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва», а іншої – «для ведення особистого селянського господарства».

По-третє, якщо одна і та ж особа має два чи більше земельних часток (паїв), то вона має право, об'єднавши паї, виділити їх в натурі (на місцевості) однією земельною ділянкою, право власності на яку посвідчуватиметься одним державним актом, або ж вимагати виділення в натурі кожної належної їй земельної частки (паю) окремими земельними ділянками з різним складом сільськогосподарських угідь та отримання на кожен з них окремих державних актів на право власності з різним цільовим призначенням ділянок.

По-четверте, два чи більше власників земельних часток (паїв) мають право на виділення їх у натурі (на місцевості) однією земельною ділянкою, яка належатиме їм на праві спільної власності. Для цього їм потрібно подати до відповідного органу влади спільну заяву у письмовій формі. Оскільки співвласники в таких

випадках планують передати спільну земельну ділянку в оренду сільськогосподарському підприємству чи фермерському господарству, то її цільове призначення слід визначити «для ведення товарного сільськогосподарського виробництва»³.

Цільове призначення земельних ділянок, які надані громадянам та юридичним особам у власність чи постійне користування, зазначається у державних актах на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою. З цією метою у формі бланків зазначених державних актів, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 2 квітня 2002 року «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою», введена графа «Цільове призначення (використання) земельної ділянки»⁴.

Цільове призначення земельної ділянки, яка надана в оренду, визначається у договорі оренди. Згідно із п. 4 ч.1 ст.15 Закону України «Про оренду землі» в редакції від 2 жовтня 2003 року, до істотних умов договору оренди землі, які обов'язково обумовлюються у договорі, належать «умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду»⁵.

Згідно з ст. 7 Закону України «Про особисте селянське господарство», до земельних прав та органічно пов'язаних з ними майнових прав членів господарства відносять:

- 1) самостійно господарювати на землі;
- 2) укладати особисто або через уповноважену особу будь-які угоди, що не суперечать законодавству (уповноваженою особою може бути дієздатний член особистого селянського господарства, який досяг 18 років);
- 3) реалізовувати надлишки виробленої продукції на ринках, а також заготівельним, переробним підприємствам та організаціям, іншим юридичним і фізичним особам;
- 4) використовувати в установленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі відповідно до закону;
- 5) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;
- 6) вільно розпоряджатися належним майном, виробленою сільськогосподарською продукцією та продуктами її переробки.

Як зазначила Н.І. Титова, члени господарства можуть укладати різні правочини, зокрема купівлі додаткової земельної ділянки (з тим, щоб загальна площа не перевищувала 2,0 гектара) або продажу своєї земельної ділянки. При цьому продаж земельної ділянки з цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства» має відбуватися з дотриманням спеціальних умов та правил, встановлених з дотриманням спеціальних умов та правил, встановлених земельним законодавством. Зокрема, громадянин-власник земельної ділянки з цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства» може продати її лише громадянину, який також буде зобов'язаний використовувати земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства⁶.

П.Ф. Кулинич звертає увагу на те, що зазначена ділянка не може бути продана юридичній особі, навіть сільськогосподарській, оскільки згідно із Земельним кодексом України використовувати земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства мають право лише громадяни; юридичні особи такого права не мають⁷.

Крім того, при продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначен-

ня повинні враховуватися положення ст. 130 ЗК. Покупцями цих ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути лише громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва (до останніх насамперед належать фермери). Юридичні особи України можуть придбати ці ділянки лише тоді, коли їхніми установчими документами передбачено ведення сільськогосподарського виробництва.

Переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки, а також відповідні органи місцевого самоврядування⁸.

Окрім купівлі та продажу земельної ділянки, члени особистого селянського господарства мають право міни, дарування, успадкування, застави земельних ділянок.

Особливо відповідально і застережливо слід ставитись до застави земельних ділянок, коли вона стає предметом забезпечення певного кредиту. Адже при невиконанні кредитних зобов'язань (несвоєчасне повернення кредиту, несплата відсотків за користування кредитом) заставодержатель (банк) може стати власником заставленої земельної ділянки.

Члени особистого селянського господарства можуть вільно укладати договори на продаж лишків виробленої та переробленої в господарстві продукції, самостійно встановлювати ціни на цю продукцію, реалізовувати її на ринках та через різні заготівельні організації⁹.

Правами членів особистого селянського господарства кореспондують їй відповідні обов'язки, закріплені у ч.2 ст. 7 Закону України «Про особисте селянське господарство», зокрема:

- 1) дотримуватися вимог земельного законодавства;
- 2) забезпечувати використання земельної ділянки за цільовим призначенням;
- 3) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- 4) не порушувати право власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- 5) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- 6) своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

При розгляді питання порядку використання селянськими садибами земель фермерського господарства слід зауважити, що згідно з ст. 31 ЗК суб'єктами права власності на землі в фермерських господарствах можуть бути:

- 1) саме фермерське господарство як юридична особа;
- 2) члени фермерського господарства – громадяни на праві приватної власності¹⁰.

Такий суб'єктний склад земельної власності, з одного боку, дає можливість господарству утвердитись у статусі юридичної особи, а з іншого – не позбавити права приватної власності на землю громадян України – членів фермерського господарства.

Відповідно до ст. 12 Закону «Про фермерське господарство» фермерські господарства мають право використовувати землі сільськогосподарського призначення на умовах оренди¹¹.

Орендодавцями можуть бути власники земельних ділянок, у тому числі ті колишні члени колгоспів (колективних сільськогосподарських підприємств), які

одержали у власність земельні ділянки в процесі паювання земель.

Чинне земельне господарство не регламентує питання щодо розміру земельних площ, які можуть бути на праві власності чи на праві оренди у фермерських господарствах. На сьогодні діють лише тимчасові обмеження, передбачені п. 13 Перехідних положень Земельного кодексу, відповідно до якого громадяни і юридичні особи на період до 1 січня 2015 року можуть набувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення у приватну власність загальною площею до 100 га.¹²

Однак ця площа може бути збільшена у разі усадкування земельних ділянок за законом, а не за заповітом.

Певним орієнтиром для визначення максимальних розмірів земельних площ фермерського господарства можуть бути норми п. 4 ст. 13 Закону «Про фермерське господарство». У ній зазначено, що громадяни України, які до 1 січня 2002 року отримали в постійне користування або оренду земельні ділянки для ведення фермерського господарства, мають переважне право на придбання (вкуп) земельних ділянок розміром до 100 га сільськогосподарських угідь, у тому числі до 50 га ріллі, у власність з розстрочкою платежу до 20 років¹³.

Щодо правового статусу членів фермерського господарства, то варто зауважити, що домінуюче місце в системі земельних прав осіб, які ведуть фермерське господарство належить правам у галузі використання земель. Члени фермерського господарства мають право приступити до використання земель після відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості), одержання Державного акта про право приватної власності на землю і державної реєстрації фермерського господарства.

Згідно з ст. 14 Закону України «Про фермерське господарство» власники фермерського господарства та його члени мають право:

1) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину. Проте, згідно з перехідними положеннями Земельного Кодексу, до 1 січня 2007 року вони не вправі це робити. Виняток складає заборона продаж або інше відчуження належної їм земельної ділянки та передача її у спадщину. Цей правочин можна вчиняти без врахування зазначеного терміну;

2) самостійно господарювати на землі;

3) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену сільськогосподарську продукцію;

4) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі¹⁴.

Згідно з ст. 23 Кодексу України про надра фермерські господарства можуть використовувати для власних (господарських і побутових) потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені (місцевого значення) корисні копалини загальною глибиною розробки до 2 м і прісні підземні води глибиною розробки до 20 м.¹⁵

На умовах оренди фермерським господарствам можуть передаватися земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і берегових смуг водних шляхів, а також озера, водосховища, інші водойми, болота, острови для сінокосіння, рибогосподарських потреб тощо¹⁶.

Крім того, фермерські господарства мають право:

1) на відшкодування збитків у випадках, що передбачені законом;

2) споруджувати житлові будинки, виробничі та інші будівлі і споруди;

- 3) здійснювати придбання нових земельних ділянок;
- 4) обмінювати земельні ділянки;
- 5) дарувати земельні ділянки;
- 6) проводити меліоративні роботи (з дотриманням екологічних правил);
- 7) вимагати дотримання сервітутних правил та умов тощо¹⁷.

До складу майна фермерського господарства (складеного капіталу) можуть входити: будівлі, споруди, облаштування, матеріальні цінності, цінні папери, продукція, вироблена господарством в результаті господарської діяльності, одержані доходи, інше майно, набуте на підставах, що не заборонені законом, право користування землею, водою та іншими природними ресурсами, будівлями, спорудами, обладнанням, а також інші майнові права (в тому числі на інтелектуальну власність), грошові кошти, які передаються членами фермерського господарства до його складеного капіталу. При цьому, майно фермерського господарства належить йому на праві власності¹⁸.

Згідно з ч. 3 ст. 20 Закону України «Про фермерське господарство», у власності фермерського господарства може перебувати будь-яке майно, в тому числі і земельні ділянки, житлові будинки, господарські будівлі і споруди, засоби виробництва тощо, яке необхідне для ведення товарного сільськогосподарського виробництва і набуття якого у власність не заборонено законом⁶. Майно, яке використовується для ведення особистого селянського господарства, може бути власністю однієї особи, спільною частковою або спільною сумісною власністю його членів відповідно до закону¹⁹.

Таким чином, основними організаційно-правовими формами здійснення сільського туризму в Україні виступають особисте селянське господарство та фермерське господарство, набуваючи тим самим дуалістичного статусу – з одного боку, виступають як суб'єкти аграрних і земельних відносин, а з іншого боку – можуть здійснювати агротуристичну діяльність, тобто виступати суб'єктами сільського туризму, використовуючи наявні у них земельні та майнові ресурси.

1. *Земельний кодекс України* // Урядовий кур'єр. – 2001. – № 211-212. – С. 3-14.
2. *Про особисте селянське господарство*: Закон України від 15.05.2003 // ВВР України. – 2003. – № 29. – Ст. 232.
3. *Кулинич П. Ф.* Селянин – власник землі: від мрії до реальності. Визначення цільового призначення земельних ділянок при видачі селянам державних актів на право власності на землю // *Юридичний вісник України*. – 2004. – № 41. – С. 8-9.
4. *Про затвердження* форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою: Постанова Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 р. // ІПС «Законодавство» станом на 01.12.2010 р.
5. *Про оренду* землі: Закон України від 02.10.2003 року // Урядовий кур'єр. – 2003. – № 208. – С. 1-4.
6. *Землі* сільськогосподарського призначення: права громадян України: Наук.-навч. посіб. / За ред. Н.І. Титової. – Львів: ПАІС, 2005. – 324 с.
7. *Кулинич П. Ф.* Цит. праця.
8. *Земельний кодекс України*.
9. *Землі* сільськогосподарського призначення: права громадян України: Наук.-навч. посіб. / За ред. Н.І. Титової. – Львів: ПАІС, 2005. – 324 с.
10. *Земельний кодекс України*.
11. *Про фермерське господарство*: Закон України від 19.06.2003 // ВВР України. – 2003. – № 45. – Ст. 363.
12. *Про внесення змін до Земельного кодексу України*: Закон України від 06.10.2004 р. // Урядовий кур'єр. – 2004. – № 234. – С.10.
13. *Про фермерське господарство*: Закон України від 19.06.2003 // ВВР України. – 2003. – № 45. – Ст. 363.
14. *Землі* сільськогосподарського призначення: права громадян України: Наук.-навч. посіб. / За ред. Н.І. Титової.
15. *Кодекс України про надра* від 27.07.1994 р. // ІПС «Законодавство» станом на 01.12.2010 р.
16. *Водний кодекс України* від 06.06.1995 р. // ІПС «Законодавство» станом на 01.12.2010 р.
17. *Землі* сільськогосподарського призначення: права громадян України:

Наук.-навч. посіб. / За ред. Н.І Титової. – 324 с. **18.** Там само. **19.** *Про особисте селянське господарство*: Закон України від 15.05.2003 // ВВР України. – 2003. – № 29. – Ст. 232.